TRIBUNALE DI TERAMO

G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 100/2021 R.G.E.

DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. DOMENICOMARIA REFERZA

TEL. 0861/241074 – MAIL: domenicoreferza@gmail.com

PEC: domenicomaria.referza@pec-avvocatiteramo.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Domenicomaria Referza, nominato Professionista Delegato e Custode degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare dal Tribunale di Teramo con ordinanza del 18 aprile 2023

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore delle vendite **"Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a."** il giorno **16 dicembre 2026, alle ore 10:00,** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene:

LOTTO UNICO

BENE N.1 Diritto di piena proprietà su Villetta ubicata a Campli (TE) - Via Case Sparse, n.3, Loc. Molviano, edificio Unico, piano T-1, distinto in NCEU, Comune di Campli, fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse, n. 3, Loc. Molviano, PT, Campli, fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse, n. 3, Loc. Molviano3, PT, Campli.

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

Offerta minima: € 15.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 o multipli.

Il versamento del saldo finale dovrà avvenire - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro gg. 120 dal ricevimento della comunicazione da parte del delegato della somma complessiva da versare, comprensiva di tutti gli oneri a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui uno dei creditori vanti privilegio fondiario, verificatane l'effettività anche sotto il profilo formale da parte del delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il 70% del prezzo di aggiudicazione ovvero – se inferiore – del credito vantato, direttamente al

creditore, ai sensi dell'art. 41 co. IV D. Lgs. 385/19931, mentre per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.

La cauzione, fissata nel **10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative all'esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Descrizione del Fabbricato

L'abitazione, di carattere indipendente e provvista di corte esclusiva, risulta collocata nella Fraz.ne di Molviano, via Case Sparse, in Campli. Si accede all'abitazione da strada secondaria comunale in parte asfaltata in parte brecciata. L'immobile risulta perimetrato con confine fisico composto da recinzione mista. L'area costeggia in parte la strada secondaria pubblica, in parte altri lotti di terreno e case rurali estranee alla procedura. L'edilizia è di carattere tipico isolato con fabbricato posto su due livelli e dall'architettura tipica coloniale e delle colline teramane. Il fabbricato risulta contornato da un'area cortilizia perimetrata recintata ad uso esclusivo e pertinenze al lotto. L'area cortilizia si caratterizza area a verde incolta, alcune piante dal fusto medio e mediograndе ed arbusti sparsi, inoltre l'atea antistante l'abitazione presenta una zona con ghiaia battuta ad utilizzo parcheggi scoperti, inoltre vi è una zona a piastrelle cementizie posate a secco e di contorno ad una zona centrale provvista di pianta di olivo e muretti a mattoncini.

Il fabbricato si compone di due livelli.

PIANO TERRA

Adibito a locali di servizio al restante fabbricato, quindi fondaci, magazzini e rimessa, inoltre vi è un locale sottoscala, una tettoia porticata sul retro, mentre la legnaia catastalmente presente non risulta esistente sui luoghi e se ne denotano le pareti perimetrali sommarie di partenza sul prospetto principale, si rimanda alle foto. Di fatto i locali al piano terra presentano un utilizzo misto a supporto e servizio del piano superiore. Si riscontrano, inoltre, una scala di servizio in metallo che collega con l'abitazione al piano superiore accedendo dal vano retrocucina e suo ripostiglio.

PIANO PRIMO

Si accede da scalinata esterna tipica coloniale, quindi vi è un'abitazione su unico livello e composta da: soggiorno, retrocucina, un disimpegno notte, un wc, tre camere. Il solaio

risulta piano: il tetto non è accessibile dall'interno e si compone di cavedio tecnico ispezionabile solo per manutenzioni straordinarie. Il fabbricato risulta composto da mura portanti in mattoni misti intonacati internamente ed esternamente, le pareti non portanti interne sono in laterocemento, il solaio sono di tipo tradizionale, come anche la copertura. Gli infissi sono di tipo misto al piano terra in alluminio bianco e con scuri o porte in legno tradizionali, al piano primo vi sono infissi in legno di qualità media e portone ingresso blindato moderno.

Vi è stata una ristrutturazione interna di qualità media riguardante il primo piano, mentre il piano terra presenta lavorazioni e sistemazioni edili interne parziali e localizzate. Il piano terra presenta un impianto elettrico funzionante, non vi è riscaldamento. La caldaia del piano primo si trova al piano terra ed alimenta il piano primo; è di tipo tradizionale a condensazione alimentata a gas metano.

Il piano primo presenta un impianto elettrico funzionante, un impianto di riscaldamento a radiatori, oltre che degli split posizionati nella zona notte. Il tetto è in laterocemento, in parte all'intradosso visibile nella zona giorno mentre risulta accessibile da botola nella zona disimpegno essendo tutta la zona notte con solaio piano intermedio rispetto la copertura sovrastante. L'estradosso risulta rifinito a coppi laterizi.

Normativa urbanistica

BENE N.1 Destinazione urbanistica: l'area su cui sorge il fabbricato in procedura risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E – Agricola";

(DESTINAZIONE ZONA: E – Agricola FOGLIO: 7 PARTICELLA: 104 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: E_V_Zn - Art.16 N.T.A. Zona E – Agricola).

La zona agricola riguarda le parti del territorio destinate ad uso agricolo ed alle attività connesse.

In tale zona, gli interventi sono disciplinati da quanto previsto dalla Legge Regionale N° 70 del 27/04/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli indici sono i seguenti:

• If = 0.03 mc./mq. (riferito alla sola residenza);

• H = 8.00 ml misurata come B1;

• Distanze dai confini = 5.00 ml. o/a confine;

• Distanze tra edifici= 10.00 mt.

Come indicato in perizia (p. 16), la disciplina rilevante stabilisce:

“Per tutte le costruzioni di cui al presente articolo le distanze dalle strade di variante al P.R.G. e dalle strade esistenti e di progetto, statali, provinciali, comunali sono fissate a norma della Legge 30/04/92 n° 285 e del relativo regolamento, ad esclusione degli ampliamenti di edifici esistenti che possono essere realizzati in allineamento dei medesimi in qualunque caso, a condizione che non costituisca avanzamento rispetto al corpo stradale.

Per ciò che concerne gli annessi rustici di un fabbricato rurale, qualora siano al servizio del fondo e costituiscano corpo di fabbrica indipendente, sono esclusi dal computo volumetrico; se, invece, ubicati al P.T. della costruzione, non possono eccedere il 75% del volume destinato alla residenza.

È inoltre consentito di alzare il piano di calpestio dell'abitazione, se ubicata al Piano Terra, per un'altezza non superiore agli 80 cm. Il corrispondente basamento non va computato ai fini della cubatura edificabile.

Nel calcolo di I.F., debbono essere computati volumi relativi ai fabbricati esistenti ed agibili che si mantengono in essere.

Per gli allevamenti del tipo industriale è necessaria la relativa preventiva delibera consiliare.

Per quanto non contemplato nel punto 16.1 si fa riferimento alla L.R. 18/83 – 70/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali richieste edificatorie o di variazione di destinazione d'uso in zona agricola aventi carattere e destinazione turistiche - ricreative e ricettive, potranno essere singolarmente esaminate ed eventualmente accolte dalla Amministrazione Comunale con la procedura di deroga prevista dalla legge per tali edifici ed a condizione che le volumetrie e le tipologie proposte si inseriscano nel pieno rispetto dell'ambiente con alterazione minime del paesaggio e della fisionomia agricola dei luoghi.”

Pesi e Servitù

Sulla particella 104 potrebbe essere istituita una servitù di passaggio coattiva a favore del fondo dominante costituito dal terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Campli al Fg. 7, particella n. 356.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- PRAT. SCIA DEL 26.05.2017 PROT.7722 per cambio destinazione al piano terra di due vani da soggiorno a locale magazzino.

- RISPOSTA DEL COMUNE DEL 1412.2022 Protocollo_22326, nel quale si dichiara che non vi sono ulteriori titoli relativi all'immobile.

Consistenza

Totale superficie convenzionale: 181,65 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 181,65 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PIANO TERRA SUB 4

Non risultano essere presenti sui luoghi la legnaia, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

Internamente il locale tecnico ove si trova la caldaia non risulta ben identificato nella pianta catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

Vi è una bucatura con scala di servizio metallica nel vano fondaco che non risulta identificata nel catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

PIANO PRIMO SUB 3

Vi è una bucatura con scala di servizio metallica nel vano fondaco che non risulta identificata nel catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

Si segnala che gli oneri relativi alla regolarizzazione e all'aggiornamento catastale (non quantificati dalla perizia) sono a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile: APE redatto in data 11 luglio 2018.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione ultranovennale opponibile alla procedura, in quanto registrato precedentemente al pignoramento; in particolare, il contratto in questione è stato stipulato in data 16.07.2018, registrato e trascritto in data 23.07.2018, con scadenza prevista per il 15 luglio 2028.

Il contratto di donazione di usufrutto, stipulato in data 28 settembre 2017, registrato in data 27 ottobre 2017, non è opponibile alla procedura.

Stato di manutenzione

Come risulta delle perizie geologica e ingegneristica che si allegano al presente avviso, l'immobile è interessato dal seguente stato fessurativo:

- Distacco di mattoni pieni in un gradino al piano terra;
- Rotture di alcune piastrelle del pavimento al piano terra e primo piano;
- Rottura di una soglia in travertino al piano terra;
- Lesioni di alcuni architravi in corrispondenza dell'appoggio alla muratura del piano terra;
- Lesioni nella muratura portante del piano terra e primo;
- Lesioni diffuse nella muratura portante della scala esterna con caduta di mattoni della volta nel sottoscala e distacco del rivestimento (gradini e battiscopa) all'estradosso.

Nella relazione ingegneristica del 21 marzo 2025, la causa di tale stato fessurativo veniva individuata nei cedimenti differenziali in fondazione legati al fenomeno di disseccamento del terreno, soggetto a fasi alterne di imbibizione e siccità, con una conseguente variazione di volume.

Nella relazione geologica, volta a valutare la condizione del terreno sul quale insiste l'immobile, il tecnico incaricato riteneva che il sottosuolo risulta costituito prevalentemente da limi a vario tenore argilloso e sabbioso, mediamente consistenti, e più in profondità, da alternanze pelitico-arenacee compatte e poco compressibili; l'area è situata in prossimità del crinale di un debole colle esente da fenomeni franosi. Le evidenze geomorfologiche non mostrano alcun segno di movimenti gravitativi in atto o potenziali.

Nella relazione conclusiva del 1° aprile 2025, i tecnici concludevano che:

a) non sussiste una situazione di pericolo per l'incolumità degli occupanti il fabbricato oggetto della procedura esecutiva n. 100/2021;

b) b) la causa delle lesioni e/o dei dissesti non è riconducibile a fenomeni franosi della zona, bensì

a cedimenti fondali legati al fenomeno di disseccamento del terreno di fondazione, soggetto ad

alternate fasi di imbibizione e siccità, con conseguenti variazioni volumetriche.

Si precisa che la scala esterna, che presentava lesioni diffuse nella muratura, era oggetto di un intervento di puntellatura nel settembre 2025; inoltre, i tecnici hanno stimato che l'importo necessario ai localizzati interventi di risanamento, consistenti in opere di ripristino degli intonaci e successiva tinteggiatura delle

superfici interessate dalle fessurazioni, è indicativamente pari ad € 2.500,00.

Provenienza ventennale

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La proprietà dell'immobile pignorato fu acquistata con atto di compravendita trascritto in data 21 gennaio 1999; la proprietà passò all'esecutato con atto di compravendita trascritto in data 5 ottobre 2007.

Il lotto unico (caratteristiche costruttive e prevalenti, confini, parti comuni, ecc.) è meglio descritto nell'elaborato peritale del C.T.U., Arch. Rossi Marco, con studio in via Nazionale n. 529, Roseto degli Abruzzi (TE), 64026, mail: marko_roo@hotmail.it – pec: marco.rossi2@archiworldpec.it, cell. 388.1188124, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabile anche sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, che fa parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Inoltre, un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita sarà disponibile sul sito www.fallimentieaste.it, oltre che sui quotidiani cartacei individuati nella convenzione tra il Tribunale di Teramo e la società Comunic'Arte.
L'immobile potrà essere visitato, previa prenotazione da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, per il tramite dell'Arch. Marco Rossi (con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388- 1188124), nominato esperto stimatore del bene pignorato *ex* art. 568 c.p.c. con provvedimento del 30 novembre 2021, incaricato alle visite dell'immobile come da ordinanza di vendita in data 18 aprile 2023, pubblicata in data 19 aprile 2023.
La cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo Esec. Imm. 100/2021, acceso presso la BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA **Iban: IT47V 0847 31530 2000 00015 2612 con causale "Asta"**; il termine ultimo per la presentazione delle offerte è fissato al **15 dicembre 2026, fino alle ore 23:59**; la cauzione dovrà essere versata entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di **importo pari almeno al 10 per cento del valore a base dell'esperimento d'asta.**
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00.

Di seguito, si riportano le modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

Si evidenzia che:

per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;

se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso (www.astegiudiziarie.it, mentre un avviso sarà disponibile sul sito www.fallimentieaste.it)

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015 riportato in allegato.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione quantificata come sopra nei modi precedentemente indicati mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista 10

delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

a) Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

• qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);

• qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

• qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

• qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

• qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara

telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

B) SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore;

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi in cui un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. III c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Analogamente l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In sede di distribuzione finale il delegato dovrà depositare nota riepilogativa del credito calcolando tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, tenendone separato conto ai fini della predisposizione del piano.

In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

Il professionista delegato alle operazioni di vendita, tramite il presente avviso,

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente,

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara.

Teramo, li 13 ottobre 2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Domenicomaria Referza

DOMENICOMARIA
REFERZA
13.10.2026 12:19:05
GMT+02:00

Fallimenti e ASTE